
PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
COMPLEX PARK PLAZA
CALEA ARADULUI NR. 1, TIMISOARA**

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL
Timisoara, Calea Aradului nr. 1 ap. 1

Amplasament: Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Proiectant: SC MELVIN SRL
Spl. Tudor Vladimirescu nr. 19A, biroul 2, Timisoara

Proiectant de specialitate: Arh. Loredana Pescaru

Faza de proiectare: **PUZ ETAPA III**
Timisoara, AUGUST 2015

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

LISTA DE RESPONSABILITATI**PROIECTANT:**

s.c. MELVIN s.r.l.

Şef proiect

arh. LOREDANA PESCARU

Urbanism

arh. LOREDANA PESCARU

COLABORATORI:

Ridicare topografică

SC GEOLINK SRL

Str. Doja Gheorghe, 5, Timisoara, Timis, 300195

Ing. Adrian CIORTEA

Alimentare cu Apa-Canal:

S.C. Aqua Plan West S.R.L.

Str. Tudor Vladimirescu, nr 19A, biroul nr 5

Timisoara, Timis, 300175

Ing. Gabriel DOLOG

Alimentare cu energie electrica:

S.C. ELDD S.R.L.

str. Ovidiu Cotrus 34, Timisoara, Timis,

ing. Alin TUDOR

Lucrari rutiere:

S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.

str. Gheorghe Baritiu, Nr. 40, Sc. B, Ap. 11, Corp B,

Timisoara, Timis 300167

ing. Adrian ZBIRCEA

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

- 1.CERERE
- 2.FOAI DE CAPĂT
- 3.COLECTIV DE ELABORARE
- 4.BORDEROU
- 5.MEMORIU TEHNIC URBANISM
- 6.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- 7.CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4217 / 17.12.2013 (prelungit pana la data de 16.12.2015)
- 8.EXTRAS CF
- 9.CUI
- 10.Avize cerute prin Certificatul de Urbanism

B. PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN LOCALITATE PL. NR. U285.01
2. INCADRARE IN PREVEDERILE PUG TIMISOARA PL. NR. U285.01.1
3. STUDIU DE ZONA PL. NR. U285.01.2
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT PL. NR. U285.02
5. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE_ETAPA 1..... PL. NR. U285.03A
6. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE_ETAPA 2..... PL. NR. U285.03B
7. REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA ... PL. NR. U285.04_ed
8. PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARE
RETELE ELECTRICE SI DE TELECOMUNICATII PL. NR. E-01
9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PL. NR. U285.05
10. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA_ETAPA 1..... PL. NR. U285.06A
11. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA_ETAPA 2..... PL. NR. U285.06B
12. STUDIU DE CVARTALPL.NR. U285.07
13. PROPUNERE VOLUMETRIEPL.NR. U285.08
14. PROPUNERE VOLUMETRIEPL.NR. U285.09

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX PARK PLAZA
BENEFICIAR:	S.C. PARK PLAZA S.R.L.
AMPLASAMENT:	Timisoara, Calea Aradului nr. 1
NUMAR PROIECT:	U 285 / 2013
FAZA DE PROIECTARE:	PUZ - ETAPA 3
DATA ELABORARII:	AUGUST 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prezenta documentatie PUZ isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : birouri, comert, servicii, spatii de cazare (hotel), locuinte in cadrul unui complex al carui beneficiar este SC PARK PLAZA SRL, pe terenul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Calea Aradului nr. 1. Planul Urbanistic Zonal se va realiza integral pe terenul in proprietatea SC PARK PLAZA SRL.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara_etapa 3
- Ridicare topografica a zonei studiate
- PUZ Zona mixta – comert, servicii, birouri – OPEN VILLE”, str. Demetriade nr. 1, aprobat cu HCL nr. 293/2015
- PUZ Locuinte colective, servicii, comert, aprobat cu HCL 322/29.07.2010
- PUZ Spatii comerciale, birouri, servicii, unitati de cazare si dotari aferete (HALA TIMCO)
- DTAC Cladire birouri FRUCTUS
- DTAC Cladire birouri BOSCH
- DTAC Cladiri birouri CBC (P-TA 700)
- DTAC Cladire birouri ALCATEL
- DTAC Cladire birouri FINANTE
- DTAC Complex hotelier conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 - Hotel Continental Ibis
- PUZ Infrastructura regionala de afaceri si inovatie in sectorul tehnologia informatiilor si comunicatii (TI&C)
- PUZ Constructie centru multifunctional. Centru comercial, locuinte -aprobat prin HCL 130/2010.
- Aviz de principiu nr. 01 / 14.05.2015 PUZ – „Zona cu functiuni mixte: servicii, turism si locuire colectiva”, beneficiar SC ALENIA ARENA SRL, amplasament str. Pictor Zaicu, TIMISOARA

La elaborarea documentatiri s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritorului si urbanismul, modificata,
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului,
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare,
- OUG 114/2007 pentru modificarea si completarea OUG nr.195/2005 privind Protectia Mediului,

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Parcelele studiate in cadrul PUZ se situeaza in zona centru nord a municipiului Timisoara, in intravilan, si apartin conform PUG Timisoara cu RLU aferent UTR nr. 13 - subzona unitatilor industriale existente .

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte colective, functiuni complementare si servicii, parcele industriale nefunctionale si parcul botanic .

In urma studierii intregii zone propuse prin PUG pentru reconversie din zona industriala in zona de servicii, birouri, comert si spatii de cazare, zona cuprinsa intre artera Calea Circumvalatiunii, de la intersectia sa cu bul. Republicii pana la Piata Consiliului Europei, strada Pictor Zaicu si Calea Aradului, s-a constatat ca planurile urbanistice studiate si aprobate au regim de inaltime de 3S+D+ P+24E+3Er cu h max de 155m.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in zona centru - nord a municipiului Timisoara, la limita cu calea ferata, strada Pictor Zaicu si Calea Aradului.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La sud : strada Pictor Zaicu si Pizzeria Poli
- La est : Calea Aradului
- La nord : S.C. FACTO ITOBOXO S.R.L. si S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L.
- La vest : S.C. ALENIA ARENA S.R.L.. (fosta FRUCTUS S.A..)

Terenul este inregistrat in extrasele de carte funciara nr: 425177 si 425170 si se constituie din loturile cu urmatoarele numere top:

- **CF 425177** Avand nr. Top

1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/1-693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/2-1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/b in suprafata de 7456mp

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Intabulare, drept de proprietate ant. nr 75915/01.07.2009, nr 67432/16.06.2009, nr 75917/1.07.2009, nr 67436/1.06.2009, nr 67453/16.06.2009, nr 67449/16.06.2009, dobandit prin hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 SC PARK PLAZA SRL si interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Inscrieri privitoare la sarcini:

- se noteaza servitute de trecere in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176, pe culoarul cu latimea de 2 m in suprafata de 106 mp asupra parcelei din CF 425177.

- intabulare, drept de ipoteca, valoare 10.000.000,00 EUR + dobanzi, alte costuri si comisioane, precum si cheltuieli de recuperare, de judecata, executare silita in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - altele.

- **CF 425170** Avand nr. Top

1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/d/1 in suprafata de 14.039mp

Intabulare, drept de proprietate ant. nr 75915/01.07.2009, nr 67432/16.06.2009, nr 75917/1.07.2009, nr 67436/1.06.2009, nr 67435/16.06.2009, nr 67449/16.06.2009, dobandit prin hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 SC PARK PLAZA SRL si interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire in favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Inscrieri privitoare la sarcini:

- se noteaza servitute de trecere cu piciorul si auto in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176 pe o suprafata de 136mp, cu o latime de 3m in perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidentiata in CF 425170.

- se noteaza servitute pentru utilitati subterane (canalizare, alimentare cu apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) in favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafata de 91mp cu o latime de 2m, in perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 in interiorul suprafetei de 136mp asupra careia a fost instituita servitutea de sub C1, suprafata din urma apartenenta la parcela evidentiata in CF 425170.

- intabulare, drept de ipoteca, valoare 10.000.000,00 EUR + dobanzi, alte costuri si comisioane, precum si cheltuieli de recuperare, de judecata, executare silita in favoarea lui

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Teren intravilan avand categoria de folosinta: - curti constructii.

Destinatia constructiilor de pe amplasament: constructii industriale si edilitare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata, propusa prin PUG pentru reconversie, are in prezent functiune industrială. Constructiile existente pe teren sunt destinate activitatilor productive: hale productie, magazii, birouri, constructii edilitare, post transformare si instalatii.

Terenul Park Plaza ramas neconstruit este in prezent ocupat de platforme betonate reprezentand accese carosabile si pietonale si locuri de parcare.

Spatiile neamenajate ocupa 44,77% din totalul suprafetei studiate.

Caracteristici climatice ale zonei:

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maxima lunara +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunara minima -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- numar mediu al zilelor tropicale cu temperatura maxima mai mare de 30 C : 8 zile pe an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitatii :

- media maxima lunara 70 - 80mm (luna iunie)
- cantitatea medie mutianuala a precipitatiilor : 600....700 mm/an
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile / an
- numarul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

Vantul :

- directii predominante : N - S 16%

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Metoda de cercetare aleasa este cea prin foraje sau sondaje deschise in pamanturi, STAS 1242-76.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice de principiu ale terenului de fundare, pe amplasament s-a realizat un foraj geotehnic F1, pana la adancimea de 6,00 m si o penetrare dinamica usoara cu con P1.

Din forajul executat s-a prelevat probe tulburate de pamant in vederea determinarii in laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificatia geotehnica, pusa in evidenta de forajul efectuat, este urmatoarea:

- 0,00..1,20 m, umplutura;
- 1,20..2,70 m, praf argilos, gri deschis, plastic consistent;
- 2,70..4,50m, praf nisipos, maroniu galbui, plastic consistent;
- 4,50..6,00, nisip fin prafos mijlociu, gri maroniu, mediu indesar, strat neepuizat.

Din probele de pamant prelevate si din prelucrarea penetrarii dinamice cu con, s-au determinat caracteristicile geotehnice si mecanice ale terenului folosite pentru calculele de rezistenta, dupa cum urmeaza:

- greutatea volumica: $\gamma = 18,8 \text{ KN/m}^3$;
- limitele de plasticitate: $W_L = 31$, $W_p = 14$, $I_p = 17$;
- porozitatea: $n = 43\%$;
- indicele porilor: $e = 0,6$;
- modul de deformatie edometric: $M_{2-3} = 80$;
- unghiul de frecare: $\phi = 20,4^\circ$;
- coeziunea: $c = 0,15 \text{ daN/cm}^2$.

Schita cu amplasarea investigatiilor geotehnice interpretate precum si fisa stratigrafica sunt prezentate in anexa referatului.

Apa subterana, a fost interceptata la adancimea de 2,80 m.

In baza celor de mai sus afirmate precum si din datele tehnice inserate in fisa stratigrafica, anexata referatului, se pot trage urmatoarele concluzii si recomandari:

- terenul bun de fundare este constituit din stratul de praf nisipos, maroniu galbui, plastic consistent, aflat incepand de la 2,70 m adancime;
- se propune o cota minima de fundare la 2,70 m adancime fata de cota terenului natural;
- pentru o adancime de fundare de 2,00 m si o latime a talpii de 1,0 m, la incarcari din gruparea

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

fundamentala de calcul, se considera o presiune conventionala de calcul $p_{conv.barat.}=240$ kPa, pentru alte adancimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85, considerand $K1=0,05$ si $K2=2,0$ si se estimeaza $p_{pl}=266$ kPa, $p_{cr} = 325$ kPa;

- cota de fundare propusa respecta conditia de adancime maxima de inghet, pentru acest amplasament, definita de STAS-ul 6054-77 ca fiind de 70 cm;
- prezentul studiu geotehnic ofera caracteristici geotehnice informative, pentru fiecare obiectiv in parte este necesar a se intocmi studiu geotehnic de detaliu;
- nivelul apelor freatice a fost interceptat la adancimea de 2,80 m, dar un nivel maxim se poate estima a fi la 1,80 m adancime, iar un nivel mediu la 2,00 m, valori mai exacte pot fi obtinute doar pe baza unor investigatii de lunga durata;
- clasa de expunere, conform NE 012/1-2007: XC2+XF1;
- clasa de cloruri continute 0,20;
- seismic, amplasamentul se incadreaza in zona de hazard seismic pentru care se considera $a_g=0,20g$ si $T_c= 0,7$ sec, clasa de importanta : II, categoria de importanta: B;
- sunt necesare sprijiniri ale gropilor de fundare si epuismente;
- la executia acestor tipuri de lucrari se vor respecta normele de protectie a muncii, in vigoare, prin grija beneficiarului si a constructorului.

2.4. CIRCULATIA

In prezent strada Calea Aradului strada adiacenta investitiei, face parte din reseaua majora de circulatie a municipiului Timisoara, fiind modernizata ca strada de categoria a II cu doua benzi de circulatie pe sens . Actualmente traficul este reglementat in sistem de semaforizare.

In prezent, accesul pe teren se poate face din :

- Calea Aradului
- Calea Circumvalatiunii.

In partea de nord a terenului este inscrisa o zona de servitute de trecere cu suprafata totala de 242 mp

Servitutea se noteaza in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176, pe culoarul cu latimea de 2 m in suprafata de 106 mp asupra parcelei din CF 425177 si zona de servitute de trecere cu piciorul si auto in favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176 pe o suprafata de 136mp, cu o latime de 3m in perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 -

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

38 - 47 din parcela evidentiata in CF 425170.

Se noteaza servitute pentru utilitati subterane (canalizare, alimentare cu apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) in favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafata de 91mp cu o latime de 2m, in perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 in interiorul suprafetei de 136mp asupra careia a fost instituita servitutea de sub C1, suprafata din urma apartenenta la parcela evidentiata in CF 425170.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are in prezent functiune industriala. Terenul este ocupat de constructii pentru activitati productive: hala de productie si post de transformare.

Inaintea demararii investitiei, constructiile existente se vor demola pentru a face loc celor propuse. In acest sens se vor realiza documentatiile necesare pentru desfiintare care vor fi supuse spre aprobare Primariei Municipiului Timisoara. Totodata se va incheia un contract de depozitare si gestiune a deseurilor rezultate in urma demolarii cu o firma de salubritate locala (RETIM).

Terenul ramas neconstruit este in prezent ocupat de platforme betonate si spatii neamenajate.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	SUPRAFATA mp	%
<i>Suprafete betonate</i>	<i>4.562 mp.</i>	<i>21,22 %</i>
<i>Zona productie</i>	<i>7.127mp</i>	<i>33.16%</i>
<i>Spatii neamenajate</i>	<i>9.624 mp.</i>	<i>44,77 %</i>
<i>Post trafo</i>	<i>182 mp</i>	<i>0.85%</i>
Suprafata teren studiat in cadrul PUZ	21.495 mp.	100 %

Funciunile existente in vecinatatea amplasamentului sunt:

- in partea de sud : incinta pizzeriei Poli (constructie parter), si parcela cu nr. Top 1700/1/4/2 si parcela cu nr. Top 1692/2/1/1/2;1692/2/1/1/3; 1693/1/1; 1699/1; 1700/1/2; 1700/1/4/1; 26180/1/1/1/1/1/1/1/2/3.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- in partea de est :

- strada Calea Aradului, benzinarie LUKOIL, cladire birouri P + 6E + 2 etaje retrase si showroom,
- PUZ ZONA MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII BIROURI „OPEN VILLE” TIMIȘOARA, STR. A. DEMETRIADE NR. 1, JUD. TIMIȘ

- in partea de nord : S.C. FACTO ITOBOXO S.R.L. si S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L. – hale parter, locuinte colective P+8E, locuinte colective P+4E si garaje P.

- in partea de vest : incinta SC ALENIA ARENA S.R.L., cu hala in regim de inaltime parter, PUZ in lucru.

Disfunctionalitati:

1. Zonă cu fosta incinta industrială (Helicon Banat - tipografie),
 - incompatibilitatea zonei industriale actuale cu cea de locuit și servicii din cvartalul din care face parte terenul studiat este cea mai evidentă disfuncționalitate in ceea ce privește ocuparea terenurilor;
 - aspectul degradat al fondului construit și a amenajărilor aferente, tributare unei foste zonei industriale dezafectate;
2. Lipsa unei legături rutiere între Calea Circumvalațiunii și str. Pictor Ioan Zaicu;
3. Calea ferată – barieră fizică, disconfort generat de trafic.
4. Spații publice inexistente.

2.6. ECHIPARE EDILITARA**2.6.1. Alimentare cu apa si canalizare menajera**

In prezent zona studiata dispune de o retea de distributie a apei potabile si canalizare. Conform avizului de amplasament al S.C. Aquatim S.A. nr. 4196/18.02.2014, actualizat pana la data de 18.02.2016 în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ există următoarele rețele de apă canal:

- pe Calea Aradului există o conductă de apă potabilă Ad 315;
- pe str. Novac Traian există o conductă de apă potabilă Ad 180;
- pe str. Pictor Zaicu există o conductă de canalizare Cd 500.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

2.6.3. Canalizare apa pluviala

In prezent in zona exista retea de canalizare pluviala, conform aviz de amplasament Aquatim nr. 4196/18.02.2014, actualizat pana la data de 18.02.2016.

2.6.4. Gaze naturale

In vecinatate exista retea de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Pe teren exista un post trafo PT 10/0,4KV – 400KVA nr. 1022 inseriat in LES 10KV 27 CETATE, LES 10KV 30 CETATE SI LES 10KV 42 DUMBRAVITA .

Conform avizului de amplasament nr 96/19.02.2014 eliberat de catre SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, in zona studiată se afla urmatoarele retele electrice:

- Linie electrice subterane (LES) de medie tensiune
- Linie electrica aeriana (LEA) de medie tensiune
- Linii electrice subterane (LES) de joasa tensiune
- Linie electrica subterana (LES) de joasa tensiune – iluminat public

2.6.6. Iluminat public

În momentul actual există iluminat public pe strazile adiacente zonei studiate, Calea Aradului si strada Pictor Ion Zaicu.

2.6.7. Canalizație telecomunicatii

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 205/25.02.2015

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural - cadru construit

Desi terenul a avut o vreme indelungata folosinta industriala, in zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiată sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei privind investitia s-a realizat conform legislatiei in vigoare, prin anunturi publice. Prima consultare a avut loc la etapa 2 a elaborarii propunerilor PUZ si a avut loc la data de 18.03.2014 la Atelierul de Urbanism de pe str. Alba Iulia nr. 2.

In vederea obtinerii avizului de la Agentia pentru Protectia Mediului au aparut trei anunturi in presa locala la data de 15.04.2014 , 18.04.2014 si la data de 23.05.2015. Nu au fost sesizari ale populatiei.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat este proprietate privata. In urma analizei privind oportunitatea unei investitii in municipiul Timisoara, proprietarul terenului intentioneaza realizarea pe teren a unui complex imobiliar compus din constructii pentru birouri, spatii de cazare (hotel de 4-5 stele), sala conferinte de cca 500 de locuri, spatii comerciale, servicii si locuinte colective si de serviciu.

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Timisoara, terenul poate fi reconvertit care sa raspunda actualelor cerinte ale municipiului Timisoara, care este din punct de vedere economic al doilea pol de crestere ale Romaniei dupa Bucuresti.

Prin urmare, este necesara crearea unei zone urbane competitive menite sa creasca capacitatea polarizatoare, in perspectiva accentuarii integrarii in spatiul european.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal, ca etapa premergatoare realizarii proiectului "COMPLEX PARK PLAZA".

3.2. PREVEDERI ALE PUG TIMISOARA

Zona studiata este inclusa in intravilanul municipiului Timisoara, pentru care se aplica prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara. In prezent zona PUZ este o zona industriala, incadrata in UTR 13 si amplasata limitrof unei zone industriale si de servicii precum si locuinte colective.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizările functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona. Vor fi preluate de asemenea traseele de circulatii propuse prin documentatii de urbanism anterior aprobate in zonele limitrofe. Sunt evidentiata traseele de utilitati cu zonele de restrictie aferente.

Terenul propus pentru PUZ se incadreaza in mai multe politici a MASTERPLANULUI – PUG ETAPA 3. In primul rand in schema de dezvoltare pe termen mediu si lung parcela studiata se incadreaza in zona de interventie prioritara cu dotari majore. Parcela studiata se afla in vecinatatea zonei centrale a orasului.

POLITICA 1 – PROGAM 3: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive – zone urbane mixte obtinute prin reconversie cu accent pe servicii. Parcela se incadreaza in zona

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

urbane ce se vor obtine prin reconversia zonelor industriale cu accent pe servicii,

POLITICA 5 - PROGRAM 1: Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public - cresterea calitatii spatiului public urban. Prin amenajarea spatiului studiat prin PUZ se obtine un spatiu urban de calitate superioara cu pietete pietonale, zone de comert si servii la parter si birouri la etaj. Functiunile propuse nu polueaza spatiul, ci propunere in primul rand igienizarea locului ajuns in momentul de fata intr-un grad avansat de degradare din cauza constructiilor existente pe teren parasite.

POLITICA 5 – PROGRAM 2: Imbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public – cresterea calitatii retelei de spatii verzi. Pe parcela se propune un spatiu verde de 16.08% din suprafata, conform HCJ 115/2008. Pentru a putea obtine aceste procente se propune organizarea zonei de garare/parcare a autoturismelor in zona de subsol, pentru a putea amenaja zona de la suprafata terenului

POLITICA 9 : Asigurarea identitatii urbane si a cadrului natural. Se propune crearea unui accent ce va putea fi capat de perspectiva din mai multe puncte: Calea Aradului – Piata Marasti, Calea Aradului – Piata Consiliul Europei, str. Gh. Lazar, Bd. Antenei. In plansa de simulare foto din partea desenata se poate vedea impactul pe care il va avea constructia cu un regim de inaltime de 72m ca si capat de perspectiva.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In prezent pe amplasament exista vegetatie, atat inalta cat si lastari. Aceasta vegetatie nu reprezinta valoare peisagistica. Pe teren exista un Juglans regia (nuc) .

Prin sistematizarea zonei se urmareste integrarea propunerii in cadrul existent, cu preluarea dezvoltarilor adiacente.

Se va prevedea o suprafata de 3457 mp pentru spatiu verde amenajat si intretinut, 16.08% din suprafata terenului, in cadrul ansamblului propus, conform HCJ 115/2008. Aceasta suprafata nu va putea fi stramutata, diminuata sau supusa schimbarii de destinatie, conform OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**Circulatia auto**

Numarul si configuratia acceselor s-a determinat in cadrul zonei studiate in baza unui studiu de trafic, realizat de o firma specializata, SC VELTONA SRL, contract nr.5/24.06.2014 – editia II.

S-au determinat 3 accese pe parcela: din Calea Aradului, in str. Pictor Zaicu si din Calea Cicumalatiunii. Accesesele s-au stabilit astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

Accesele auto propuse în incintă se fac de pe strada Calea Aradului, strada Calea Circumvalațiunii si in etapa 2 din strada Pictor Ion Zaicu.

Accesul auto din Calea Aradului în partea de Nord - Est (acces proiectat) are lungimea de 17,30 m și lățimea carosabila de 7,00 m; a fost racordat la marginea părții carosabile prin arce de cerc cu raza de 6 m.

Iesirea in Calea Aradului se face cu racord reapta.

Accesul auto existent din Calea Circumvalațiunii în partea de Nord are lățimea carosabila de 7,00 m si iesirea se face cu racord dreapta; a fost racordat la marginea părții carosabile a străzii ce va face legătura între Calea Circumvalațiunii și strada Pictor Ioan Zaicu prin arc de cerc cu raza de 9 m.

Strada proiectata, care va face legatura intre Calea Circumvalatiunii si strada Pictor Zaicu se va realiza in doua etape si va avea un prospect de 16m: 2m trotuar – 2.5m parcare/spatiu verde – 7m carosabil – 2.5m spatiu verde – 2m trotuar.

- Etapa 1:
 - drumul public de 16m va avea bucla de intoarcere,
 - Corp A, B, C, D.
- Etapa 2:
 - drumul public pe directia nord-sud, cu prospect de 16m se va deschide circulatiei publice spre strada de Pictor Zaicu,
 - Corp E.

Parcari

Potrivit Anexei 2 – Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare, pentru “Realizare PUZ – Complex Park Plaza”, pe strada Calea Aradului, nr. 1, în localitatea Timișoara

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

sunt necesare 1.026 locuri de parcare, după cum urmează:

Destinație	Număr locuri de parcare
Birouri	767
Sală de conferință	25
Hotel	75
Restaurant (vizitatori / angajati)	25
	10
Spații comerciale (vizitatori / angajati)	80
	8
Locuinte	36
Locuri de parcare necesare	1.026

Deși conform calculelor sunt necesare 1026 de locuri de parcare, au fost proiectate 1.160 de locuri, rezultând un excedent de 134 de locuri de parcare.

Din cele 1.160 locuri de parcare 78 locuri vor fi amenajate la nivelul terenului conform planului de situație anexat, iar restul de 1.082 locuri de parcare vor fi amenajate în parcare subterană propusă a fi executată pe două nivele.

Pentru dirijarea și reglementarea traficului în zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pentru traficul major.

În măsura în care după realizarea proiectului de investiție "Complex Park Plaza" și darea sa spre folosință, rămâne un excedent de locuri de parcare, acestea se vor putea da spre folosință publică în condițiile care se vor discuta la momentul respectiv.

Transportul în comun

Transportul în comun există pe Calea Aradului și pe calea Circumvalațiunii. Pe aceste artere circulă troilebuzele cu nr. 14, 17, și 18, linia expres E2 și linia metropolitană M44, existând și

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

o statie de taximetre.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului. Prin realizarea piațetei se creează o zonă pentru pietoni în legătură cu parcul botanic (în etapa de realizare a bulevardului Pictor Zaicu la prospect de 45m, conform PUG).

În paralel cu circulația pietonală, este asigurat și accesul bicicletelor pe străzile existente.

Amplasarea față de CF

Terenul este amplasat în zona de protecție a liniei de cale ferată CF 100 Orșova – Timisoara Nord, pe partea dreaptă, pe o lungime de 178.71m. Construcțiile propuse vor fi amplasate la o distanță minimă de 25 m față de axul liniei CF, pe o distanță de 170m, între km 572+200 și km 572+370, în afara zonei de siguranță a CF, conform planurilor anexate și a avizului CN CFR SA BUCUREȘTI nr. 5/10/26/25.06.2014.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop dezvoltarea urbană, economică și socială a zonei, precum și eliminarea disfuncționalităților semnalizate.

S-au identificat următoarele disfuncționalități majore:

- existența zonei industriale dezafectate în zona centrală a municipiului
- disconfort vizual și spațial în zona datorită aspectului estetic necorespunzător

Se propun următoarele:

- Reconversia funcțiunii de zonă industrială existentă în zona pentru birouri, comerț, servicii, unități de cazare (hotel), sală de conferințe și parțial pentru locuințe colective și de serviciu.
- Rezolvarea în sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării precum și a celorlalte utilități.
- Dezvoltarea și eficientizarea căilor de circulație existente.
- Crearea de noi accese și cai de circulație.
- Crearea de spații publice deschise, ce vor fi spații publice de coagulare socială unde cetățenii orașului pot găsi locuri de întâlnire și comunicare.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- Amenajare peisagera a spatiului verde.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

- **birouri, hotel, conferința, comerț și servicii.**

Funcțiunea secundară a zonei va fi:

- **locuințe colective, locuințe de serviciu.**

Birourile propuse vor fi de clasă A/B, iar hotelul propus va avea 4 sau 5 stele.

Bilant teritorial - utilizare funcțională

Suprafața terenului studiat în cadrul PUZ este de 21.495mp.

	ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
		SUPRAFATA mp.	%
C	<i>Drum public propus (16m)</i>	<i>2.036 mp.</i>	<i>9,47 %</i>
Ci	<i>Circulații interioare / parcuri auto</i>	<i>2.930 mp.</i>	<i>13,63 %</i>
	• <i>Parcare supraterană 78 locuri</i>		
	• <i>Parcare subterană 1082 locuri</i>		
IS	<i>Zona birouri, hotel, conferința, servicii, comerț</i>	<i>7.969 mp</i>	<i>37,07 %</i>
M	<i>Zona birouri / locuințe, servicii, comerț</i>	<i>5.063 mp</i>	<i>23,55 %</i>
V	<i>Parcela spații verzi amenajate</i>	<i>3.457 mp.</i>	<i>16,08 %</i>
TE	<i>Post trafo</i>	<i>40 mp</i>	<i>0.19%</i>
	Suprafața teren	21.495 mp.	100 %

Indici urbanistici pentru UTR 1

POT = 30.00%

CUT = 3,5

H maxim = 72,00 m

H maxim corpuri A, C, = 50 m

Regim maxim de înălțime propus pentru corpul B = 2S + P + 17E+E tehnic

Regim de înălțime propus pentru corpurile A, C, = S+P+10E+E tehnic

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Indici urbanistici pentru UTR 2

POT = 30.00%

CUT = 3,0

H maxim corpuri D, E = 45,00 m

Regim de inaltime propus pentru corpurile D, E = S+P+9E+E tehnic

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**3.6.1. Capacitățile investiției propuse pentru alimentare cu apă**

Se propune asigurarea necesarului de apa pentru ansamblul de cladiri (2S+P+17E Tehnic) si (S+P+9E+Etehnic/ S+P+10E+Etehnic) situate in zona PUZ-ului de analizat.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. va fi format dintr-o extindere a rețelei de distribuție de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, prin conducta principala de apa de pe str. Calea Aradului cu De 315mm. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID în lungul străzilor majore a parcelelor.

Intreg sistemul de alimentare cu apa care deservește toate locuintele propuse va fi de tip centralizat, avand ca sursa de apa sistemul centralizat de alimentare a municipiului Timisoara, care are disponibil debit de apa la uzinele de tratare si capacitate de transport pe rețelele de distributie.

Asigurarea necesarului de apa pentru ansamblul proiectat se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apa al municipiului Timisoara, prin intermediul unei conducte din polietilena PE-HD, PN 10 barr, Dext=110 mm, racordata la conducta existenta De 315mm de pe str. Calea Aradului. La bransarea conductei de apa potabila in zona studiata se va executa un camin de vane pentru montare apometru.

In interiorul parcelei studiate se va realiza o rețea de alimentare cu apă ce va deservi fiecare corp de cladire propus, rețea ce va fi realizată din conducte de polietilenă (bransament) PE-HD, De =90 mm.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1-1,5 m în lungul străzilor

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Pentru asigurarea debitului intern se va realiza un rezervor cu volum $V=170mc + 54 mc = 224 mc$ → se alege un rezervor cu capacitatea $V = 220mc$ din beton armat.

Se propune dotarea cu doua grupuri de pompare unul pentru consum casnic orar 1+1R avand urmatorii parametrii $Q=11 l/s$ si $H_p=170mCA$, iar grupul de pompare pentru incendiu 1+1R avand urmatorii parametrii $Q=15 l/s$ si $H_p=170mCA$. Grupurile de pompare vor fi complet automatizate si vor fi prevazute cu convertizor de frecventa pentru protectia pompelor si o scadere semnificativa a socurilor electrice.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare in zonă.

3.6.2. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape uzate menajere

In viitor, canalizarea se va realiza de asemenea in sistem centralizat, prin extindere si racordare la rețeaua de canalizare existenta a municipiului Timisoara.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem unitar. Se va prevedea in zona un colector principal PVC De 315 si De 400mm care se va deversa in colectorul Cd 500 de pe str. Pictor Zaicu.

Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop. Această extindere se va realiza în lungul străzilor majore a zonei. Rețeaua interioară de canalizare a zonei studiate se va realiza în sistem gravitațional până în punctul în care terenul sistematizat permite astfel încât să fie asigurat stratul minim de acoperire a conductei. Pentru zonele unde nu se pot realiza aceste condiții se vor prevedea stații de pompare ape uzate menajere tip monobloc, livrate de furnizor gata echipate. Se pot monta sub carosabil, fie in lateralul drumului in zona verde.

Diametrul colectorului principal ce se va racorda la colectorul aflat in executie, se va dimensiona functie de debitele apelor uzate menajere estimate in zona PUZ-urilor.

Dimensionarea conductei de canalizare care va face legatura intre magistrala si parcele va putea fi realizata doar dupa finalizarea PUZ-urilor din zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Reteaua de canalizare interioara a zonei studiate se va realiza din tuburi PVC, (De 315 mm). Pe plansa de edilitare s-a prevazut o dispunere a retelelor de alimentare cu apa si canalizare aferente parcelor studiate. Pe traseu rețelelor de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m. Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi din PVC pentru canalizare PN 4. Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$), iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051-91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor. Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5x1,5 m și H=2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

Debitele evacuate sunt :

$$Q_{uz\ zimed} = 258,43\ m^3/zi = 2,99\ l/s$$

$$Q_{uz\ zimax} = 335,96\ m^3/zi = 3,89\ l/s$$

$$Q_{uz\ oramax} = 39,20\ m^3/h = 10,89\ l/s$$

3.6.3. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape meteorice

Canalizarea apelor pluviale de pe platformele betonate (drumuri si trotuare) va fi realizată prin intermediul gurilor de scurgere amplasate de o parte si de alta a strazii. Apele pluviale colectate vor fi depozitate intr-un bazin de retentie de 8 x 5 m cu o capacitate de 100 mc spre un

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

bazin de linistire de 10mc si se vor deversa controlat dupa 15 minute ce sau terminat intemperile in reseaua municipala de pe strada Calea Aradului. Se va monta un debitmetru pe racordul de canalizare ce deverseaza apele meteorice.

La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare.

Canalizarea propusa pentru PUZ- ul studiat se va face in sistem unitar (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

La fazele urmatoare: Certificat de Urbanism si Autorizatie de Constructie pentru realizarea lucrarilor propriu-zise, se va obtine avizul de gospodarire a apelor cu solutia de canalizare care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului.

Reteaua de canalizare va fi pozitionata obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzatoare, pe reseaua de canalizare pluviala s-au prevazut camine de vizitare, conform STAS 3051-91.

Debitul estimat al apelor pluviale cazute pe suprafata cladirilor si a platformelor carosabile din incinta obiectivului, conform breviarului de calcul, este: $Q_p = 156.52 \text{ l/s}$.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

BREVIAR DE CALCULE**A. ALIMENTAREA CU APĂ.****1. Necesarul de apă.****1.1. Zona de servicii :****Corp „B”**

- 1592 mp x 18 nivele x 4 persoane/100 mp = 1146 persoane

- normă consum:

- 46 angajati x 25 l/om. zi – pentru hotel, conform SR 1343/1-06, tabel 2.

- 1100 clienti x 150 l/om. zi – pentru hotel, conform SR 1343/1-06, tabel 2.

Corp „A”, „C”, „D”si „E”

- 4800 mp x 10 nivele x 4 persoane/100 mp = 1920 persoane

- normă consum:

- 1920 angajati x 30 l/om. zi – pentru birouri, conform SR 1343/1-06, tabel 2.

$$N = \frac{1}{1000} \times (46 \times 25 + 1100 \times 150 + 1920 \times 30) = 223,75 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,59 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ med.}} = K_s \times K_p \times N = 1,1 \times 1,05 \times 223,75 \text{ m}^3/\text{zi} = 258,43 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,99 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,30 \times 258,43 \text{ m}^3/\text{zi} = 335,96 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,89 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{orar max.}} = K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 2,8 \times 335,96 \text{ m}^3/\text{zi} = 940,69 \text{ m}^3/\text{zi} = 39,20 \text{ m}^3/\text{h} = 10,89 \text{ l/s}$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei orășenești, cu racord la rețeaua centralizata de alimentare cu apa a municipiului Timisoara. Această extindere de rețea va asigura și debitul pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

Punctul de bransare se va realiza la rețeaua de apa de distributie din PEHD cu De 315mm existenta pe str. A.I. Cuza (Aradului) prin intermediul unui camin de vane.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

B. CANALIZARE.1. Debitele de calcul pentru canalizarea menajera

Echiparea cu obiecte sanitare la corp cladire "B" - 2S+P+17E – cladire pentru

birouri/hotel/conferinta/comert :

Nr . Curent	Tipul Obiectului	Numarul obiectelor instalate	Debit specific qs [l/s]	Debit specific total qs [l/s]	TOTAL l/s
	fiecare camera * 20 cam				
1	Lavoar	1	0.2	0.2	
2	Cabina dus	1	0.2	0.2	0.5
3	Closet	1	0.1	0.1	
	bucatarie serviciu*1buc				
4	spalator	3	0.2	0.6	
5	masina spalat vase	3	0.1	0.3	1.9
6	cabina dus	2	0.5	1	
	Spalatorie *1buc				
7	masini spalat rufe	5	0.17	0.85	0.85

20 camere * 18 etaje * (0,5+1,9+0.85) = 182.75 l/s

Debit de calcul conform STAS 1478 – 94:

$$q_c = abc \sqrt{E}$$

unde:

a = 0,17 – coeficient functie de regimul de furnizare (17 ore/zi),

b = 1,00 – conducte de apa rece,

c = 1,6 – coeficient specific destinatiei;

$$q_c = 0.17 * 1.00 * 1.6 * \sqrt{182.75} = 3.67 \text{ l/s}$$

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Echiparea cu obiecte sanitare la corp cladire "A", "C", "D" si "E" - S+P+9E – cladire pentru birouri/comert:

Nr . Curent	Tipul Obiectului	Numarul obiectelor instalate	Debit specific	Debit specific total	TOTAL
			qs [l/s]	qs [l/s]	l/s
1	Lavoar	2	0.2	0.4	
2	Closet	2	0.1	0.2	0.6

12birouri* 10etaje * 0.6 = 72 l/s

Debit de calcul conform STAS 1478 – 94:

$$q_c = abc\sqrt{E}$$

unde:

a = 0,17 – coeficient functie de regimul de furnizare (17 ore/zi),

b = 1,00 – conducte de apa rece,

c = 1,6 – coeficient specific destinatiei;

$$q_c = 0.17 * 1.00 * 1.6 * \sqrt{72} = 2.30 \text{ l/s}$$

$q_{c \text{ total}} = 3.67 + 2.30 * 4 = 12.87 \text{ l/s}$ – debite canalizare menajera pentru corpurile de cladire "A" , "B" , "C" , "D" , "E"

2. Debitetele de calcul pentru canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe străzi sunt colectate cu ajutorul geigere-lor și a unui sistem de rețele de conducte, într-un bazin de retenție urmand sa fie deversate la rețeaua de canalizare printr-un bazin de linistire la 15 minute dupa terminarea intemperiiilor.

Se va monta un debitmetru pe racordul de canalizare ce deverseaza apele meteorice.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_p = m \times \Sigma S \times \emptyset \times i \text{ – unde;}$$

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

m – coeficient de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul, t ;

$m = 0,8$ pentru durata de scurgere $t \leq 40$ minute;

$m = 0,9$ pentru durata de scurgere $t > 40$ min.

i – intensitatea normală a ploii de calcul, funcție de frecvența, f , și de durata ploii de calcul, t , conform STAS 1846 – 90, în l/s /ha;

S – aria bazinului de canalizare aferent secțiunii de calcul, în ha;

$S = S$ carosabil (se va lua în calcul doar carosabilul, aleile pietonale și zonele verzi aferente domeniului public deoarece apele pluviale colectate de pe parcele vor fi reținute la nivelul acestora în bazine de câte 3 m^3 și se vor reintegra în sol).

S drumuri = 0.55 ha;

S parcare = 0.13 ha;

S suprafețe construite, clădiri = 0.62 ha;

S pietonale = 0.29 ha

S zonă verde = 0.56 ha.

\emptyset – coeficient de scurgere aferent ariei S ; valorile se determină funcție de natura suprafeței bazinului de canalizare, conform tabel 1, STAS 1846 – 90

$\emptyset = 0,85$ – pentru drumuri din asfalt;

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații pietonale ;

$\emptyset = 0,90$ – pentru suprafețe construite, clădiri;

$\emptyset = 0,1$ – pentru zone verzi.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV.

Conform STAS 1846 – 90 tabel 2, frecvența ploii de calcul, f , este funcție de clasa de importanța a folosinței.

Timpul de ploaie va fi : $t_p = t_{cs} + L/45 \times V_i = 15 + 321/45 \times 0,7 \times 130 = 22$ min.

Conform STAS 1846 – 90 zona 13 frecvența f 1/2

Din diagrama pentru calculul intensității ploii în zona 13 $\rightarrow i = 130$ l/sec /ha

În concluzie;

$Q_p = 0,8 \times 2,15 \times 0,70 \times 130 = 156.52$ l/s.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Reteaua mixta de colectare a apelor pluviale si menajere este formata din conducte PVC DN 400 cu o lungime de 193m, si PVC DN 300 cu o lungime de 312m.

Reteaua mai are si un numar de 15 geigere, 8 camine de intersetie si 5 camine de colectare de la cladirile aferente.

2.6.2. Alimentare cu energie electrica

Se propune relocarea si modernizarea postului de transformare aflat spre strada Pictor Ion Zaicu. Noua pozitie a postului de transformare este propusa a fi la limita de proprietate, cu acces dinspre strada Ion Zaicu. Acest post de transformare, denumit in continuare PText1, va trebui modernizat/ amplificat pentru a putea prelua consumatorii noi aparuti: iluminat public, consumatori edilitari, etc.

De asemenea linia electrica subterana de medie tensiune ce uneste cele doua posturi din zona studiata se propune a se devia in lungul limitei de proprietate din vest cu SC ALENIA ARENA SRL.

Pentru alimentarea cu energie electrica a cladirilor ce se propun a fi construite se vor realiza posturi de transformare inglobate in interiorul acestora, in spatii special amenajate, conform normativelor in vigoare. Aceste posturi de transformare vor fi proprietatea consumatorilor, iar delimitarea de gestiune si masura se va realiza la medie tensiune. Posturile de transformare vor fi buclate, pentru a mari siguranta in alimentarea cu energie electrica.

Bilantul de puteri, calculat conform tabelului 2 din PE132/2003 „Normativ pentru proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică” este urmatorul :

Corp A

- Putere electrica instalata : 1.4 MW
- Putere electrica simultana : 1.1 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT1 cu puterea de 2x800 kVA.

Corp B

- Putere electrica instalata : 1.9 MW
- Putere electrica simultana : 1.7 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT2 cu puterea de 2x1000 kVA.

Corp C

- Putere electrica instalata : 1.4 MW

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- Putere electrica simultana : 1.1 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT3 cu puterea de 2x800 kVA.

Corp D

- Putere electrica instalata : 1.5 MW
- Putere electrica simultana : 1.3 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT4 cu puterea de 2x800 kVA.

Corp E

- Putere electrica instalata : 1.2 MW
- Putere electrica simultana : 1.0 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT5 cu puterea de 2x600 kVA.

Dimensionarea transformatoarelor a luat in calcul si o rezervare de putere.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i=57 \times 0,125 \text{ W} = 7,1 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 57 \times 0,125 \text{ W} = 7,1 \text{ kW}$. Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului spatiilor verzi este $P_i=10 \times 0,03 \text{ W} = 0,3 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,03 \text{ W} = 0,3 \text{ kW}$. Puterea instalata estimata pentru consumatorii edilitari este $P_i=50 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 30 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala suplimentara pentru postul de transformare existent PText1 este $P_i= 57,4 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 37,4 \text{ kW}$.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

2.6.3. Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

2.6.4. Canalizație telecomunicații

In lungul trotuarelor propuse/ zone verzi se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare cladire va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1
Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

A. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare

fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Elaborarea planului urbanistic zonal

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de spatii de locuit, locuri de munca si activitati in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice si de dezvoltare durabilă.

Modelarea zonala propusa creeaza premisele pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spatiu armonios peisagistic, conform cu cerintele de dezvoltare ale mediului urban, in deplin acord cu normele de protectie a mediului.

Amplasamentul in suprafata de 21495 mp este situat intr-o zona urbana care necesita o regandire a infrastructurii si a functiunilor actuale.

In aceasta zona prin realizarea propunerilor din acest PUZ se ofera o solutie pentru rezolvarea problemelor de infrastructură, de cerinte socio-economice precum si armonizarea cadrului general cu functiunile propuse ale zonei.

B. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

In organizarea amplasamentului s-a tinut seama de prevederile MASTERPLANULUI (Planului urbanistic general – etapa 3) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism asigura corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Prezentul PUZ se integreaza in strategia de dezvoltare urbanistica a localitatii Timisoara,

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

oferindu-i functiuni concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementarilor si restrictiilor impuse au staturmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonantei nr. 79/01.09.2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr 43/1997 privind regimul drumurilor, modificata, completata si aprobata prin Legea nr. 413/2002;
- asigurarea indeplinirii masurilor legale si amenajarilor necesare pentru indeplinirea obiectivelor prevazute;

C. Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu uman - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor necesare pentru un cartier de locuire ce va asigura dezvoltarea corespunzatoare a zonei studiate.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

D. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

- APA

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002.

Apa potabila: se va racorda la reseaua centralizata de alimentare cu apa a municipiului Timisoara.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Apa uzata: se va racorda la reseaua de canalizare a municipiului Timisoara.

Apa pluviala: Apele pluviale de pe străzi sunt colectate cu ajutorul geigere-lor și a unui sistem de rețele de conducte, într-un bazin de retenție urmând să fie deversate la reseaua de canalizare printr-un bazin de linistire de 10 mc, la 15 minute după terminarea intemperiilor.

Se va monta un debitmetru pe racordul de canalizare ce deverseaza apele meteorice.

- AERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile - autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO₂, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitoare la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art. 17), stipulează că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantării pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- SOLUL

Nu sunt inregistrate poluari accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

- Surse specifice perioadei de executie:

- deseuri depozitate necontrolat;

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructii. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele de poluare posibile pot fi :

- Depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere.

In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:

- realizarea de spatii adecvate pentru colectarea selectiva a desurilor menajere (pe fiecare parcela);

- lucrari de intretinere a solului in zonele verzi, cu plantatii de arbori.

In concluzie din punct de vedere al factorului de mediu - SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa semnificativa de poluare.

- ZGOMOTUL SI VIBRATIILE

Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca traficul, ca sursa de discomfort sonor, nu va afecta populatia, proiectul nefiind intr-o zona suprapopulata.

- RADIATIILE

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita masuri suplimentare impotriva radiatiilor.

E. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu.

Se va respecta OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006 precum si actele normative subsecvente.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- Managementul deseurilor

In zona amplasamentului PUZ se identifică următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activitatii desfasurate:

- deseuri vegetale
- deseuri menajere.

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca ingrasamant biologic pentru culturile proprii pe fiecare parcela;

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor aparea alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

- Gospodarierea substantelor toxice si periculoase

Deoarece atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Din desfasurarea activitatilor propuse nu rezulta consumuri de substante toxice si periculoase.

- Protectia calitatii apelor

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG 188/2002.

- Protectia calitatii aerului

In ceea ce priveste protectia aerului se vor respecta prevederile Legii nr 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.

- Protectia solului

Din punct de vedere al deseurilor rezultate din activitatea obiectivului PUZ, vor fi respectate Legea 211/2011, HG 856/2002 si in general legislatia in vigoare privind deseurile, precum si legislatia aplicabila deseurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a evita infiltrarea in sol a substantelor organice poluante.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

A. **Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor** - nu este cazul.

B. **Natura cumulativa a efectelor** - nu este cazul

C. **Natura transfrontaliera a efectelor** - nu este cazul

D. **Riscul pentru sanatatea umana** - in vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ asezarile umane, din contra sunt asteptate cu interes de populatie.

De asemenea in zona studiata nu sunt obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

E. **Marimea si spatialitatea efectelor** - nu este cazul.

F. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:**- caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural**

In zona studiata nu exista zone ecologice de interes desemnate. In apropierea perimetrului PUZ nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depasesc valorile limita.

- folosirea terenului in mod intensiv

Terenul are o forma neregulata si o suprafata totala de 21495mp.

- Procentul de ocupare al constructiilor (POT) va fi de 30%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se propune a fi: 3.5 pentru UTR 1 si 3.0 pentru UTR 2.

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau unternational - nu este cazul.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Se prevăd plantații de aliniament în lungul căilor de acces.
- De asemenea spațiul plantat va fi 3.457 mp, ceea ce reprezinta de 16,08 % din suprafața totala a terenului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse se va realiza echiparea edilitara a obiectivului propus

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonelor aflate in imediata apropiere a zonei centrale si de necesitatea dezvoltarii unei astfel de zone propuse, proiectul studiat asigura atat infrastructura necesara, cat si circulatiile auto si pietonale necesare in vederea generarii unor solutii armonioase, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare unei functionari optime.

Intocmit,

arh. Loredana PESCARU